

**INNENSTADT DACHGESCHOSS mit TERRASSE - AB  
01.04.2026**



Möblierungsvorschlag

**Objektnummer: 28248**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	144,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	3.713,21 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.040,59 €
<b>Kaltmiete</b>	3.375,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	335,05 €
<b>USt.:</b>	337,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Harald Scharinger**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29a / Eingang Trattnerhof 2  
1010 Wien







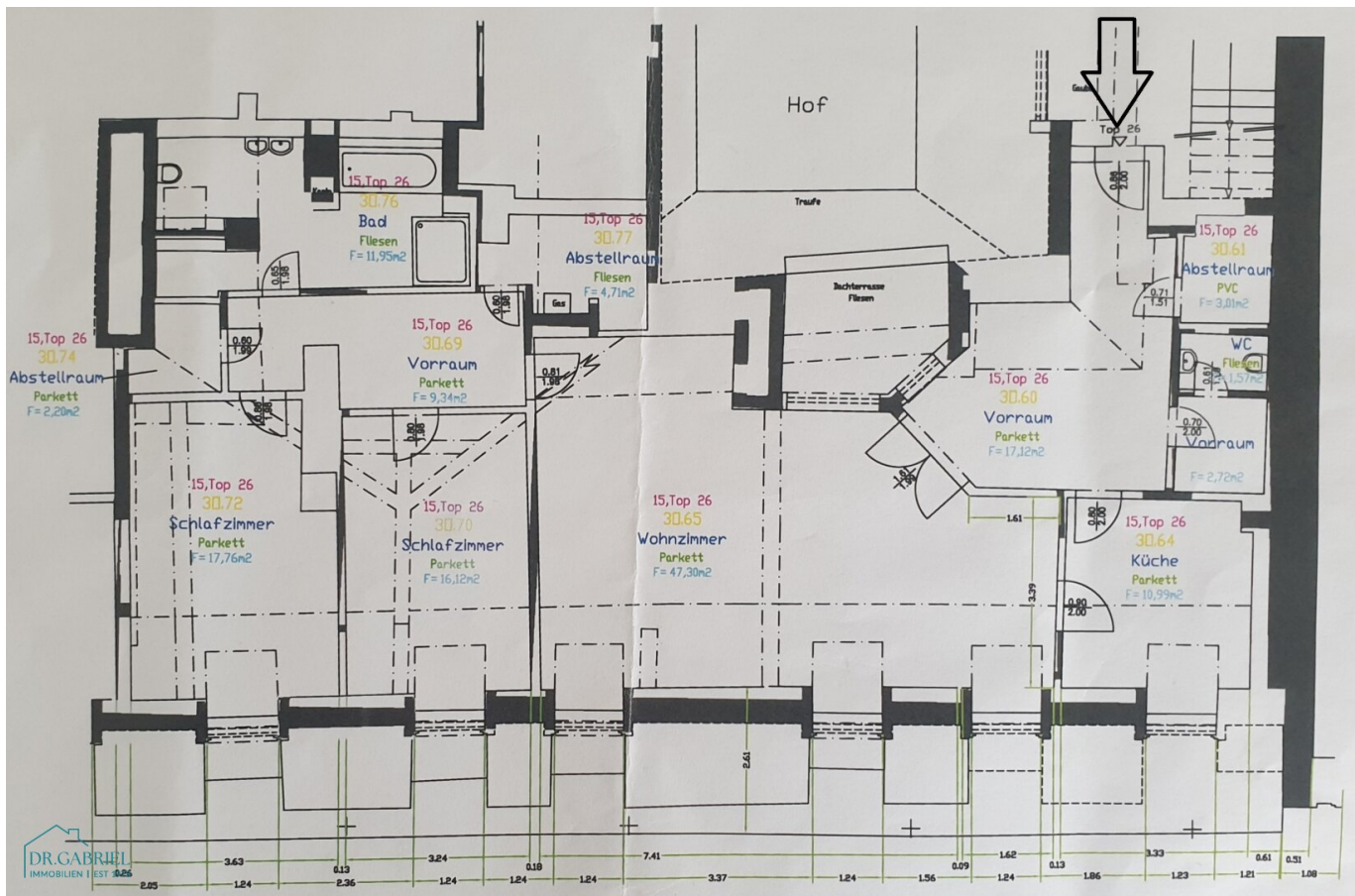












## Objektbeschreibung

**ELEGANTE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TERRASSE - IN HISTORISCHEM ENSEMBLE MIT EINMALIGEM CHARME ZWISCHEN KÄRNTNER STRASSE UND STADTPARK - VERFÜGBAR AB 01.04.2026**

### **3. Obergeschoß mit Lift; befristete Vermietung (5 Jahre)**

Das barocke ehemalige Damenstift ist eine Oase der Ruhe inmitten der Stadt.

Die geschützte Terrasse ist vom Wohnraum und Vorraum begehbar.

**DIE WOHNUNG WIRD UNMÖBLIERT VERMIETET!**

#### **RAUMAUFTEILUNG:**

- \* Vorraum,
- \* schöner großzügiger Wohn-Essbereich (ca. 47m<sup>2</sup>),
- \* innenhofseitige Terrasse (ca. 5m<sup>2</sup>),
- \* separate Küche,
- \* zwei Schlafzimmer (ca. 16 und 17m<sup>2</sup>),
- \* ein Badezimmer (mit Wanne, Dusche und WC),
- \* ein WC extra,
- \* Wirtschaftsraum,
- \* zwei Abstellräume

#### **AUSSTATTUNG:**

- \* Parkettböden
- \* komplett eingerichtete Küche

\* Klimaanlage

\* Einbauschränke

**weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.gabriel.at](http://www.gabriel.at)**

---

FIRST DISTRICT: ELEGANT ROOFTOP APARTMENT WITH TERRACE, TWO BEDROOMS, ONE BATHROOM, A/C IN BEAUTIFUL HISTORIC ENSEMBLE

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap